Van:
Verzonden: zondag 15 januari 2023 11:39
Aan: Griffie Gemeente Vught; Vught, gemeente; Secretariaat B&W
CC: Rutger Jans; Ans Beijens-Swalen; Jan van Iersel; dion@d66vught.nl; Willem-Jan de Graaff; dianne@d66vught.nl; pvdm@d66vught.nl; Ton van der Vossen; kim@pvda-gl.nl; Nino de Lange; Femke van de Ven; Karin Sprik; Nathalie Pullens; Koen van Dinther; Bert Timmermans; Albert Verlinde; Michel Freund; Stefan Mees; Bregje Peijnenburg; Eddie van Doorn; Jos den Otter; Mike Venrooij; Martien Vromans; Guus van Woesik; Mathieu Baudoin; Janine Wildschut-Gorissen; Dani Smith; Ayah Yacoub; Joris Vrensen; Désirée Prinsen-Rasenberg; B

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Tijdelijk Wonen (Bewoners Kievitstraat).
Bijlagen: 2023-01-15 brief Zorgen bij plan Tijdelijk Wonen..pdf

Categorieën:

Let op: Deze mail komt van buiten de gemeente Vught. Help mee om de gemeente Vught veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Geachte burgemeester, wethouder Potters en andere wethouders (cc: raadslieden),

Bijgaand een brief met onze grote bezorgdheid m.b.t. de Raadsinformatiebrief Tijdelijk Wonen. Graag zouden wij de brief met u willen bespreken.

Alvast hartelijk dank.

Namens bewoners Kievitstraat

Bewoners van de Kievitstaat

E-mail:

Aan: College van burgemeester en wethouders Vught, en Wethouder A.J.F. Potters
Secretaris van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

Vught, 16 januari 2023

Onderwerp: Onze grote zorgen bij de conceptplannen van het Plan Tijdelijk Wonen
Kenmerk zaaknummer: Z22 – 256052, verzoek om informatie (desnoods verzoek als bedoeld in de Woo)

Geachte heer, mevrouw,

Via de raadsinformatiebrief Uit/ 22 – 514551 hebben wij vernomen dat er een locatieonderzoek voor Tijdelijk wonen heeft plaatsgevonden in de gemeente Vught, waarbij de Groenstrook (kavel 4241 te Vught) als een van de beoogde locaties is bestempeld voor het plaatsen van zogenoemde Tiny Houses. Via deze brief maken wij – als direct omwonenden – graag op voorhand onze ernstige zorgen aan u kenbaar.

Introductie van de locatie

De groenstrook (kavel 4241) is gesitueerd tussen de Vijverbosweg, Kievitstraat en Gruttolaan. Als je via de Vijverbosweg Vught inrijdt, is dit kavel aan de linkerkant gelegen. De groenstrook ligt direct aan de weg en op de groenstrook staan verschillende oude bomen en struikgewas. Tussen de weg en de groenstrook ligt een fietspad.

Aan de andere kant van de groenstrook ligt een smalle weg met 16 zeer nette 2 onder 1 kap woningen. De woningen kijken aan de voorzijde vrij uit over de groenstrook. De groenstrook heeft in het bestemmingsplan Vijverhof 2016 enkelbestemming ‘Groen’.



Figuur 1. Introductie locatie – groenstrook 4241

Onze zorgen

In de raadsinformatiebrief zijn meerdere locaties binnen de wijk Vijverhof gearceerd op basis van potentie, waaronder de groenstrook op kavel 4241. Doordat een legenda ontbreekt, tasten de bewoners in het duister over de mogelijke denkrichting van de Gemeente. Voordat verdere beslissingen worden voorgelegd aan (uw college en) uw raad, maken wij onze grote zorgen graag aan u kenbaar. Onze zorgen hebben onder andere specifiek betrekking op het dreigende verdwijnen/ aantasting van de groenvoorziening die kavel 4241 nu is.

1. Het voornemen om Tiny Houses te plaatsen op kavel 4241 druist in tegen de 'Groen' bestemming in het bestemmingsplan Vijverhof 2016

In artikel 6 van het bestemmingsplan Vijverhof 2016 staan nadrukkelijk de bouwregels vermeld die gelden voor gronden die als 'groen' bestempeld zijn. Volgens het bestemmingsplan mag het bevoegd gezag enkel via een omgevingsvergunning afwijken voor het plaatsen van geluidswerende voorzieningen dan wel voor de realisatie van parkeerplaatsen. In het kader van het altijd geldende centrale vereiste van "goede ruimtelijke ordening" mag de bestemming van dit kavel niet zomaar worden aangepast naar 'wonen' uit hoofde van het woningtekort. Voor veel bewoners van de Kievitstraat is de groene loper (kavel 4241) een van de doorslaggevende motieven geweest bij de aanschaf van hun woning. Een woningtekort mag niet zonder de eis van goede ruimtelijke ordening worden aangepakt.

2. Het draagvlak in de straat ontbreekt

Er is bij de eigenaren van de woningen in de Kievitstraat géén enkel draagvlak voor het aanpassen van de bestemming van kavel 4241 in het plan Tijdelijk wonen. Dit terwijl u in het locatie-onderzoek bepaalt dat draagvlak een voorwaarde is (p. 7).

3. Grote vraagtekens bij de tijdelijkheid

De gemeente beoogt naar eigen zeggen een tijdelijke plaatsing van Tiny Houses voor de maximale duur van 10 tot 15 jaar. De levensduur van deze woningen is echter veel langer dan de termijn van de tijdelijkheid. Bij particuliere initiatieven gaan gemeente en rechter er van uit dat indien een woning geschikt is voor permanente bewoning, deze ook zo zal worden gebruikt. De woningnood is niet tijdelijk. Dit alles tezamen zet grote vraagtekens bij het verplicht en daadwerkelijk handhaven van de beëindiging van de tijdelijkheid.

4. Ingrijpende aanpassing van het aangezicht van de wijk

De Vijverbosweg is een van de drukste ontsluitingswegen in Vught. Kavel 4241 is een beperkte groene zone (buffer) tussen deze drukke weg en de woonwijk. De groenstrook is hierbij feitelijk het 'groene' visitekaartje van de woonwijk. Door het plaatsen van Tiny Houses op dit kavel wordt het aangezicht van de wijk ingrijpend aangepast. Hierbij dient men zich te realiseren dat door de beperkte leefomgeving binnen in de Tiny Houses, het zeer aannemelijk is dat de bewoners meer dan gemiddeld behoefte zullen hebben om de buitenruimte te benutten. Denk hierbij aan waspalen, buitenstoelen, tafels, fietsen, afvalcontainers et cetera. Waarbij het parkeren ook nog tot een nog grote overbelasting van de straat gaat leiden. Dit alles gaat ten koste aan de leefbaarheid, het aanzien en de rust van de straat en drukt een expliciete drukmakende en verrommelende stempel op het straatbeeld. En daarmee op de identiteit, de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de wijk.

Hiernaast wordt de Vijverbosweg los van het plan voor de Tiny Houses ook al steeds drukker, omdat deze enerzijds als toekomstige ringweg in Vught moet gaan fungeren en anderzijds ook de komende jaren, als de N65 verbouwd gaat worden, de omleidingsroute voor de N65 wordt.

5. Maatschappelijke waarde van de groenstrook

De groenstrook (kavel 4241) is één van het beperkt aantal groenvoorzieningen in de wijk. Lang niet alle bewoners in de wijk beschikken over een eigen tuin. Deze bewoners zijn afhankelijk van de openbare groenvoorziening in de buurt. Bewoners van de straat (en wijk) ontmoeten en begroeten elkaar op deze groenstrook. Het is een openbare ruimte die onze leefomgeving lucht geeft. De groenvoorziening vergroot de

leefbaarheid, met name voor de kinderen die in de wijk wonen. Hiernaast draagt de groene loper bij aan de biodiversiteit en minimaliseert deze fijnstof en CO2. Dit is belangrijk omdat het verkeer (en daarmee de uitstoot) op de Vijverbosweg steeds verder toeneemt.

6. Er wordt voorbij gegaan aan de huidige belangrijke medefunctie van de groenstrook zijnde een natuurlijke waterbuffer

De groenstrook op kavel 4241 is een natuurlijke waterbuffer bij zware regenbuien. Deze kunnen gezien de klimaatverandering vaker verwacht worden. De groenstrook heeft zijn functie als waterbuffer bij zware regenbuien in het verleden reeds bewezen. De Vijverbosweg loopt qua waterafvoer af richting de groenstrook. Het bebouwen van deze groenstrook gaat hiermee ten koste van deze functie. De waterbalans zou fataal worden verstoord. Het plan komt ons inziens niet door een watertoets.

7. De bestaande omvangrijke herplantplicht van bomen voor deze specifieke groenvoorziening

Onlangs is begonnen met het kappen van 21 bomen voor de verbouwing van de rotonde van de Esscheweg-Vijverbosweg. Hieruit vloeit een herplantingsplicht voort voor het planten van bomen op deze groenvoorziening. De bestaande ruimte op dit kavel dient te worden ingezet voor de herplanting van 21 jonge bomen alsmede bosjes bosplantsoen om de gekapte bomen van de rotonde te compenseren. Ditzelfde geldt voor de zieke kastanjebomen die onlangs zijn gerooid op het kruispunt Kievitstraat/Gruttolaan waarvoor eveneens een herplantingsplicht geldt. Dit verdraagt zich niet met het bebouwen van de groenstrook. Dit staat bovendien nog los van de bestaande oude bomen die mogelijk moeten gaan wijken voor het plaatsen van de Tiny Houses. Wij achten ook het kappen van de bestaande oude bomen niet verantwoord. Het voor het plan voor de Tiny Houses moeten verdwijnen van openbaar groen, lijkt ons in strijd met het gemeentelijke beleid voor groen (groenstructuurplan) en bomen (bomenbeleid).

8. Opinie van Stedenbouwkundige

Ook hebben wij gevraagd aan een Stedenbouwkundige om de potentie van kavel 4241 in kaart te brengen. Deze persoon stelt: *“De strook tussen de Vijverbosweg en de Kievitstraat is een te smalle strook grond. Het is ruimtelijk onmogelijk om hier flexwoningen te plaatsen. Immers dient er rekening gehouden te worden met enige afstand van de weg, het fietspad en aan zijde van de Kievitstraat. Ook voor parkeren is er te weinig ruimte. Alhoewel in het geval van een tijdelijke vergunning de wet geluidshinder niet hoeft te worden toegepast, is het vanuit een verantwoord woon- en leefmilieu niet aanvaardbaar woningen zo dicht op deze belangrijke ontsluitingsweg te plaatsen waarop het verkeer in de toekomst nog meer zal toenemen.”*

9. Onduidelijkheid plannen

Het is niet duidelijk wat de plannen precies behelzen. Meer bepaald is niet duidelijk c.q. zeker om wat voor behuizing het precies zal gaan. Zodoende zijn de plannen ook nog niet goed te beoordelen. Ook niet in het licht van concrete locatiekeuzes. In die zin is de locatiestudie dan ook prematuur en loos. Om het simpel te zeggen: als je niet weet wat je (precies) wilt inpassen, kan je ook niet bepalen waar (precies) het inpasbaar is. Dat dit geen theoretische kwestie is, bewijst onder andere het onmiskenbare verschil in uitstraling tussen chalets, stacaravans en moderne Tiny Houses.

10. De kaders van het locatieonderzoek ontbreken waardoor onder andere de onafhankelijkheid en objectiviteit en overige juistheid van het onderzoek niet kan worden beoordeeld

Uit de raadsinformatiebrief is op te maken dat er tijdens het locatieonderzoek Tijdelijk Wonen 35 locaties in Vught zijn beoordeeld. Het is onduidelijk

1. Met welke zoekopdracht is gezocht
2. Op basis van welke locatievereisten/ beoordelingscriteria de kansrijke locaties (w.o. kavel 4241) zijn geselecteerd/ bepaald. Ook wordt er geen transparantie geboden in de objectieve afwijsgrond van de 31 locaties die (vooralsnog) zijn afgevallen. Hierdoor kan op geen enkele manier worden getoetst of het proces onafhankelijk, objectief, onpartijdig en overigens deugdelijk is doorlopen.

Al met al is op deze manier niet te beoordelen of het locatieonderzoek deugdelijk is.

11. Waardevermindering

De bouw van Tiny Houses op kavel 4241 zorgt voor een substantiële waardevermindering van onze woningen. Door het bebouwen van kavel 4241 verliezen onze huizen hun vrij uitzicht. Hiernaast worden de Tiny Houses verhuurd via een sociale woonstichting. De Tiny Houses zijn binnen de woonstichting bedoeld voor mensen met een kleine portemonnee. Dit brengt mogelijk ook andere uitdagingen met zich mee. Overal kan gesteld worden dat de bouw een zeer nadelig effect heeft op ons woongenot én op de waarde van onze huizen. Indien de bestemming van dit kavel wordt aangepast in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt verleend, dan zien wij helaas geen andere mogelijkheid dan onze schade te verhalen op de gemeente (planschade als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening).

Terugkoppeling

Graag ontvangen wij een schriftelijke terugkoppeling van de Wethouder op de door ons geuite zorgen. Deze reactie kan verstuurd worden naar: Ook vragen wij u om deze brief in de raadsvergadering te behandelen. Hierbij maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om te mogen inspreken.

Graag ook krijgen wij via onze contactpersoon , (zie voor de gegevens hieronder) vindplaats dan wel afschrift van alle gemeentelijke en andere stukken

- Die aan het voorliggende plan ten grondslag liggen
- Die er op enige wijze mee te maken hebben.

Hierbij is in elk geval maar zeker niet uitsluitend te denken aan alle stukken in aanloop naar het onderzoek en alle stukken overigens omtrent het onderzoek (bestuurlijke en ambtelijke stukken voor het onderzoek, uitgangspunten, opdrachtverlening etc.).

Voor alle zekerheid benoemen wij dit verzoek om informatie over de plannen, als verzoek zoals bedoeld in de Wet open overheid. Wij hopen dat wij de stukken gewoon ontvangen, en dat het niet nodig zal zijn om er ook een procedure als bedoeld in de Wet open overheid van te maken.

Graag worden wij ook in het vervolg op de hoogte gehouden van uw planvorming en de gemeentelijke stukken. U kunt daarvoor vooralsnog dezelfde contactpersoon aanhouden.

Conclusies en slotwoorden

Wij realiseren ons dat er een oplossing moet worden gevonden voor het woningtekort, maar willen u toch vragen om de huidige bestemming, functies en kwaliteiten van kavel 4241 te respecteren. Kavel 4241 is vanuit een verantwoord woon- en leefmilieu en goede ruimtelijke ordening een ongeschikte locatie voor Tiny Houses. De kavel ligt té dicht op een ontsluitingsweg, heeft thans onmisbare functies in de zin van groen, buitenruimte, waterberging en is het groene visitekaartje van de wijk en daarmee voor een aanzienlijk deel ook van onze gemeente. Er zijn beter geschikte locaties in Vught te vinden.

Los van bovengenoemde bezwaren betreuren wij de wijze waarop het plan Tijdelijk Wonen ons ter ore is moeten komen. Vooralsnog heeft de gemeente Vught ervoor gekozen om beslissingen achter gesloten deuren te nemen en zijn wij op geen enkele manier betrokken. De beperkte informatie over dit plan is via het informele circuit bij ons onder de aandacht gebracht. Hierdoor weten wij op dit moment enkel dat kavel 4241 ter discussie staat. Toch voelen wij ons genoodzaakt - mede gezien de huidige gang van zaken en de mogelijke ontwikkelingen - om in dit prille stadium onze zorgen kenbaar te maken.

Wij verzoeken u dringend om in het vervolg rekening te houden met onze overduidelijke belangen, en met de betrokken algemene belangen, onder andere zoals in deze brief beschreven.

In de ontwikkelingen tot nu toe en in de voorliggende brief is meegekeken door een ons bekende gespecialiseerde jurist/ advocaat. Deze geeft aan dat de plannen zoals deze nu voorliggen juridisch onhoudbaar zijn. Hij geeft ook aan dat de locatiestudie en – keuze ondeugdelijk en onhoudbaar zijn. Wij hopen niet dat wij ons genoodzaakt zijn om in het vervolgtraject juridische bijstand aan te moeten wenden.

Graag willen wij met u in gesprek om meer tekst en uitleg te geven, en om u vragen te stellen.

Hoogachtend,